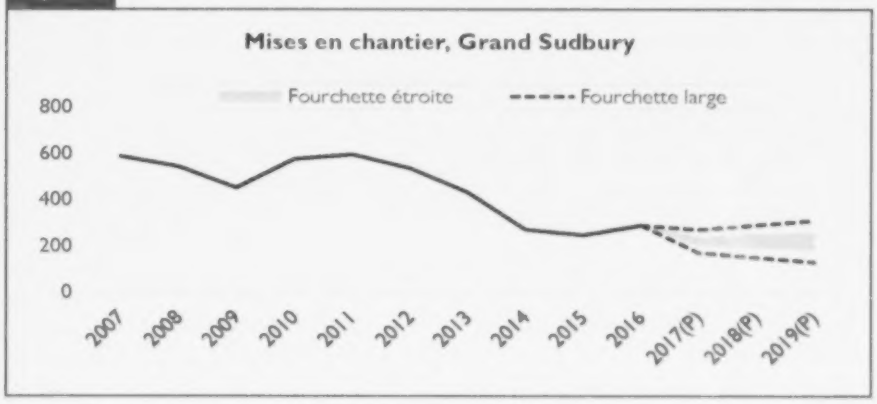
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Grande Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

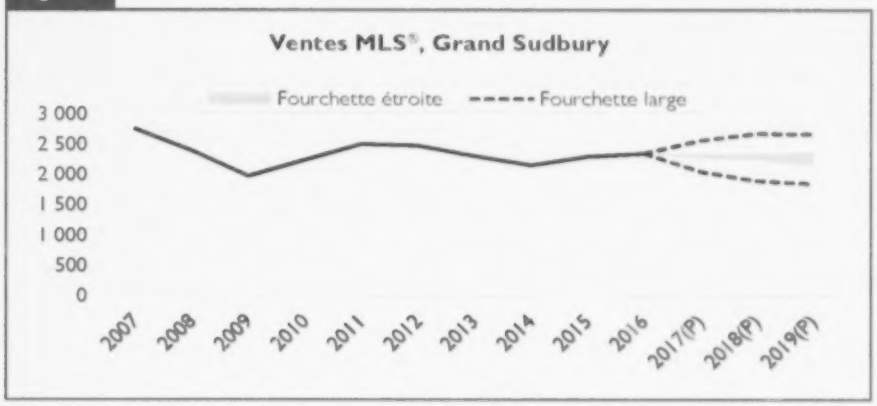
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : (P) = prévision de la SCHL

Figure 2



Sources : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Faits saillants[1]

- Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2017 et restera à des niveaux similaires en 2018 et en 2019.
- Le marché de la revente sera équilibré au cours de l'horizon prévisionnel. Par conséquent, les prix monteront à un rythme qui avoisinera le taux d'inflation ou qui sera égal à celui-ci.
- Le taux d'inoccupation moyen devrait continuer à progresser jusqu'en 2019.

Marché du neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) du Grand Sudbury, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait baisser en 2017 et rester à des niveaux similaires en 2018 et en 2019, soit près des creux du début des années 2000. Outre la faiblesse des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, la concurrence exercée par un marché de la revente équilibré, où l'offre est abondante, freine la construction d'habitations. Pour ces raisons, les fournisseurs détournent leur attention du marché du neuf et se concentrent plutôt sur

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

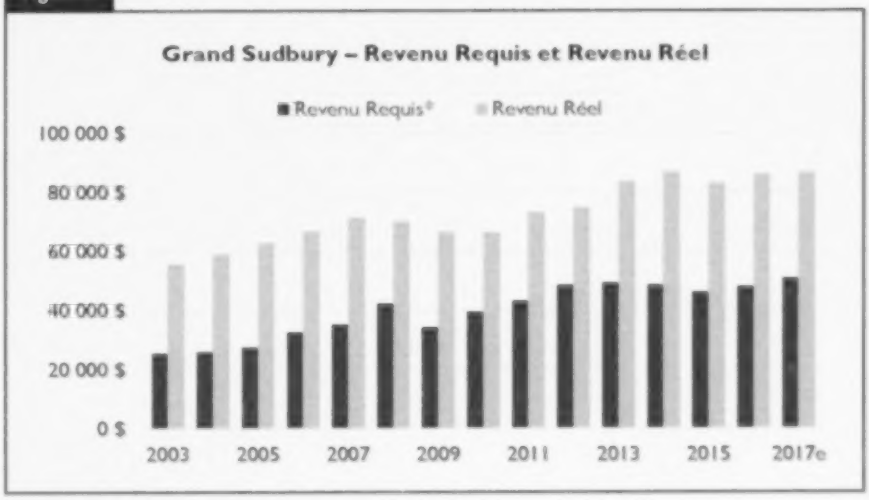
la rénovation de maisons existantes. La conjoncture économique et les conditions équilibrées sur le marché de la revente ne devraient pas changer considérablement au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui freinera les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs.

Marché de la revente

Dans la RMR du Grand Sudbury, les ventes d'habitations existantes devraient diminuer légèrement au cours de l'horizon prévisionnel par suite du recul de la demande et des facteurs liés à l'offre. La faiblesse persistante de l'emploi, spécialement chez les 25-44 ans, restreindra la demande de la part des accédants à la propriété. Pour ce groupe d'âge, l'accession à la propriété est un peu plus difficile compte tenu du fait que, depuis le début de l'année, le revenu nécessaire à l'achat d'une habitation augmente plus rapidement que le revenu réel. Les données sur le marché indiquent en outre que la hausse des loyers et la diminution de l'offre d'habitations à la portée de ce groupe d'âge contribuent également à la difficulté d'accéder à la propriété.

Bien que le marché demeure équilibré, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a connu deux augmentations annuelles avant 2017, ce qui a entraîné une majoration des prix supérieure au taux d'inflation; en fait, elle est de plus du double de la hausse moyenne observée au cours des cinq dernières années. Il se peut que des prix plus élevés incitent certains propriétaires-occupants à mettre leur habitation en vente, ce qui exercera de légères pressions à la hausse sur l'offre. Compte tenu de la diminution de la demande, cette expansion de l'offre fera descendre le rapport ventes-nouvelles inscriptions à un niveau où il devrait rester durant l'horizon prévisionnel. Les prix devraient donc continuer de monter à un rythme qui avoisine le taux d'inflation ou qui est égal à celui-ci.

Figure 3



Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada et [illegible] données estimées
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché locatif

Dans le Grand Sudbury, la tendance à la hausse du taux d'inoccupation devrait se poursuivre, et celui-ci devrait progresser légèrement pour se fixer à 5,6 % en 2017, car l'offre de logements locatifs dépassera la demande. Selon les prévisions, les taux d'inoccupation devraient augmenter encore en 2018. Un nombre appréciable de logements construits expressément pour la location – 128, pour être exact – ont été achevés entre juillet 2016 et juin 2017, et ces unités seront incluses dans l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs de 2017. Au moins 122 unités actuellement en construction pourraient aussi être incluses dans les enquêtes de 2018-2019. Cette offre supérieure à la moyenne dépassera la demande de logements locatifs, qui sera soutenue par les jeunes, par les aînés et par les migrants internationaux.

Facteurs économiques et démographiques

Jusqu'à la fin de juin 2017, l'emploi total est demeuré inchangé dans la RMR comparativement à la même période l'année dernière. Un examen plus approfondi révèle un important recul de 4 % d'une année à l'autre pour ce qui est des postes à temps plein, la plupart des pertes ayant été constatées dans le secteur des services. La rémunération hebdomadaire n'a pas vraiment progressé non plus puisque,

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

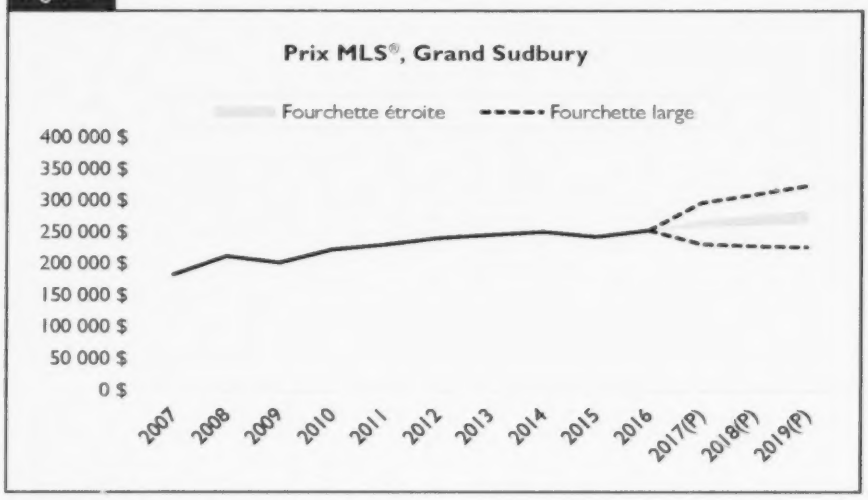
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

depuis le début de 2017, la hausse a été inférieure à l'inflation. L'emploi devrait baisser légèrement en 2017 et demeurer relativement stable en 2018 et en 2019. Comme le nombre net des départs de la région et celui des décès continuent de dépasser les naissances, la population de la RMR diminuera quelque peu au cours de l'horizon prévisionnel.

L'engagement récent de la province d'améliorer l'infrastructure routière autour du campement minier du Cercle de feu constitue une possible lueur d'espoir pour l'économie locale. L'industrie minière de Sudbury a tout à gagner de ce projet, car le nickel du gisement de Eagle's Nest sera traité dans les fonderies locales. Cela dit, les retombées économiques de ce projet dépendront du cours du nickel. Or, en raison de l'offre excédentaire mondiale, le cours du nickel est bas par rapport à ses niveaux historiques et, selon des prévisions consensuelles, il ne progressera que légèrement au cours de l'horizon prévisionnel. Ces conditions sont à l'origine de la fermeture de la mine Stobie plus tôt cette année et elles ont vraisemblablement joué un rôle dans l'ordre donné récemment par Vale de mettre fin à l'accroissement de la production de nickel.

Si les cours des métaux devaient monter de manière inattendue, il se pourrait que les projets miniers potentiels du nord de l'Ontario, notamment celui du Cercle de feu, se réalisent à un rythme accéléré. Cela poussera probablement les mises en chantier, les ventes et les prix vers la limite supérieure de la fourchette large des prévisions établies. Un brusque ralentissement dans les économies émergentes qui se traduirait par des cours encore plus faibles des métaux aurait l'effet contraire et ferait que nos variables prévues se rapprochent de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 4



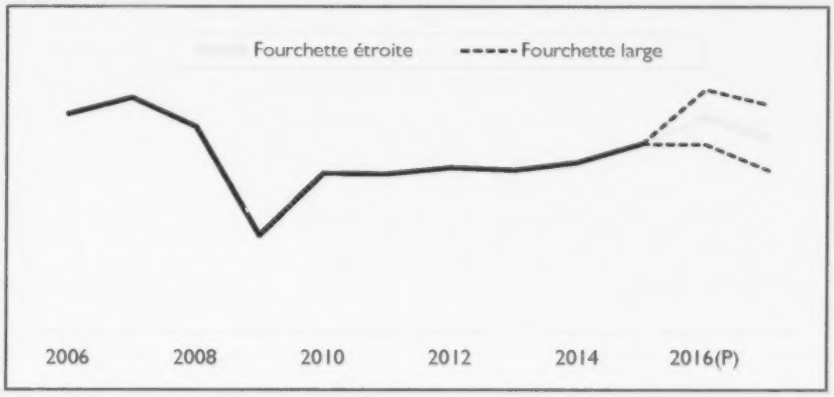
Sources : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions RMR de Grand Sudbury Automne 2017									
	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	172	152	158	120	140	110	140	90	130
Logements collectifs	99	95	131	80	100	80	110	90	130
Tous types de logements confondus	271	247	289	200	240	190	250	180	260
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 156	2 300	2 352	2 270	2 330	2 240	2 340	2 150	2 370
Prix MLS® moyen ($)	249 961	242 303	252 484	258 400	268 400	259 900	277 100	265 000	283 800
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,2	3,5	5,3	5,6	5,9	6,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	927	953	990	1 010	1 030	1 050
Indicateurs économiques						
Population	165 808	165 527	165 536	165 500	165 450	165 400
Nombre annuel d'emplois	83 100	82 300	81 700	81 700	81 600	81 600

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65726_2017_B02